

Aus dem Landesverband

Jahreshauptversammlung beim Kieler Mieterverein

Kiel - Am 17. Juni 2004 hat der Kieler Mieterverein seine diesjährige Hauptversammlung in Verbindung mit einer Musikbox der NDR 1 Welle Nord abgehalten. Dabei ehrte der Vorstand Beatrix Franz, Kurt Meier und Heinz Pottschaller für langjährige treue Mitgliedschaft mit der Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes.

Im Geschäftsbericht konnte der Vorstand trotz der leicht sinkenden Mitgliederzahl über eine erfolgreiche Arbeit des Mietervereins berichten. Allerdings schlug sich der Mitgliederrückgang auch mit einem leichten Verlust im Kassenbericht nieder.

Die Versammlung hat eine Satzungsänderung beschlossen und die bewährten Revisoren Jürgen Tabbert und Hermann Lindow für ein weiteres Jahr im Amt bestätigt.

Uwe Lindemann (rechts) und Jochen Kiersch zeichnen Beatrix Franz für langjährige Mitgliedschaft aus



WOHNUNGSVERKÄUFE UND UMWANDLUNG

Mieterbund informiert über Mieterrechte

Kiel - Preussag und Kieler Wohnungsbaugesellschaft, LEG und BIG – innerhalb von wenigen Jahren haben vier große Wohnungsbaugesellschaften in Schleswig-Holstein den Eigentümer gewechselt. Alenthalben steht Umwandlung und „Privatisierung“ auf der Tagesordnung. Viele Mieterhaushalte in Schleswig-Holstein sind verunsichert und fürchten um ihre Wohnung. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine sagen Ihnen, welche Rechte Sie haben:

1. Der Käufer eines Hauses oder einer Wohnung tritt mit allen Rechten und Pflichten in den alten bestehenden Mietvertrag ein. Er kann nicht verlangen, dass der Mieter einen neuen Mietvertrag abschließt oder Ergänzungsvereinbarungen unterschreibt.

2. Der neue Vermieter hat kein

eigenes besonderes Kündigungsrecht. Er kann nur aus den gleichen Gründen kündigen, wie dies auch der bisherige Vermieter konnte, zum Beispiel wenn er Eigenbedarf hat. Dabei muss er die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten, die zwischen drei und zwölf Monaten liegen – je nach Wohndauer des Mieters. Nur wenn der neue Eigentümer das Haus oder die Wohnung im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat, kann er mit Drei-Monats-Frist kündigen – aber auch dann muss ihm ein berechtigtes Interesse an dieser Kündigung zur Seite stehen.

3. Der Erwerber hat kein „automatisches“ Mieterhöhungsrecht. Er kann die Miete nur unter den gleichen Voraussetzungen erhöhen, wie es auch der alte Vermieter hätte tun können. Soweit vor Ort ein Mietspiegel

gilt, muss sich die neue Miete im Rahmen dieses Mietspiegels bewegen. Ansonsten muss der Vermieter seine Forderung durch wenigstens drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten nachweisen.

4. Auch die Kautions bleibt in sicheren Händen. Der neue Eigentümer muss die Kautions an den Mieter zurückzahlen, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Ist er dann zahlungsunfähig, so kann sich der Mieter auch noch an den bisherigen Eigentümer halten.

5. Wurde die Wohnung während der Wohndauer des Mieters von einer Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so gilt ab dem 1. September 2004 nur noch eine Drei-Jahres-Kündigungssperrfrist. Sie beginnt zu laufen, wenn der Er-

werber im Grundbuch eingetragen wurde. Während dieser Zeit kann er nicht wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen.

6. Mieter, die in einer umgewandelten Eigentumswohnung wohnen, haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Bevor die Wohnung endgültig an einen Dritten weiterverkauft wird, muss sie zunächst den Mietern zum Kauf angeboten werden. Spätestens wenn ein detaillierter, notarieller Kaufvertrag zwischen einem Dritten und dem Verkäufer vorliegt, in dem auch der konkrete Kaufpreis ausgewiesen ist, muss der Mieter mitteilen, ob er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will. Er kann dann zu den Bedingungen, die in diesem Kaufvertrag niedergelegt sind, eintreten. Seine Bedenkzeit beträgt zwei Monate.

Kiel - Am 8. November 2004 wird auch in Schleswig-Holstein das digitale terrestrische Fernsehen (DVB-T) eingeführt werden. Diejenigen, die ihre Fernsehprogramme über die eigene Haus- oder Zimmerantenne empfangen, müssen dann aktiv werden. Denn mit der Umstellung werden die so genannten analogen Fernsehsender abgeschaltet. Privatsender wie RTL und

DVB-T kommt auch in Schleswig-Holstein

SAT1 können über Haus- oder Zimmerantenne auf herkömmliche Weise dann überhaupt nicht mehr empfangen werden – die öffentlich-rechtlichen Sender nur noch für eine Übergangszeit.

Um weiterhin über Haus- oder Zimmerantenne fernsehen zu können, brauchen die Haushalte

dann einen so genannten „Decoder“, der zurzeit zum Preis zwischen 80 und 140 Euro – mit sinkender Tendenz – zu kaufen ist. Dieses Gerät wird zwischen Hausantenne und Fernsehapparat geschaltet und schon läuft der Empfang wieder, allerdings mit deutlich besserer Qualität und mit einem deutlich verbesserten Programmangebot.

So werden im Kieler Raum zunächst 16 und im hamburgischen Umland 20 Programme empfangbar sein. Binnen weiterer sechs Monate wird das Angebot auf insgesamt 24 Programme ausgeweitet. Allerdings zeichnet sich ab, dass die Westküste von diesem Angebot nicht profitieren wird, da die Senderreichweiten nicht ausreichen.

Für diejenigen, die ihre Fernsehprogramme über Satellitenschüssel oder über das Kabel beziehen, ändert sich nichts – hier

bleibt alles beim Alten. Mieterhaushalte, die „am Kabel hängen“, sollten sich allerdings überlegen, ob sie den Kabelanschluss kündigen, da eine attraktive Programmviefalt dann frei empfangbar sein wird, von den einmaligen Kosten der Anschaffung des Decoders abgesehen.

Über weitere Details informiert Sie gerne Ihr örtlicher Mieterverein. Ausführliche Informationen gibt es unter www.dvb-t-nord.de im Internet. ■

Investitionsbank beobachtet Wohnungsmarkt

Kiel - Bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist ein Arbeitskreis zur Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet, dessen Aufgabe es ist, Veränderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen und die nötigen Reaktionen darauf auszulösen. Die Investitionsbank hat die Daten des Jahres 2003 zusammengetragen und ausgewertet.

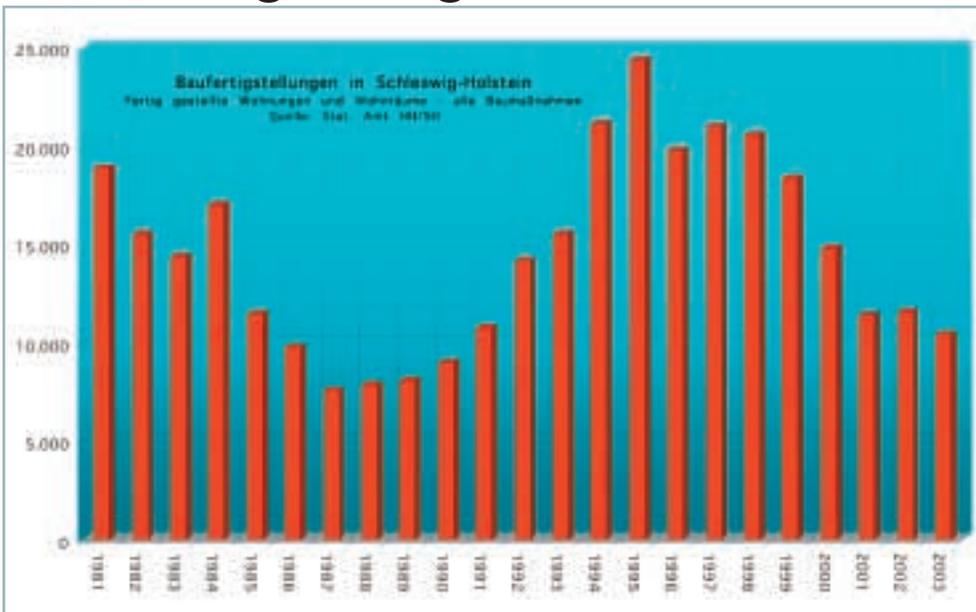
Fazit des Arbeitskreises, dem auch der Mieterbund Schleswig-Holstein angehört: Einschneidende Veränderungen am Wohnungsmarkt zeichnen sich zurzeit nicht ab. Das Wohnungsangebot in Schleswig-Holstein ist von deutlichen Überhängen im Norden und Westen und einem vergleichsweise ausgeglichenen Angebot in der Mitte und im Süden gekennzeichnet. Regional zeigen sich – vornehmlich im hamburgischen Umland – leichte, aber keine bedrohlichen Anspannungstendenzen. Allerdings bestand in der Runde auch Einigkeit darüber, dass die Situation insgesamt eher labil ist und sehr genauer Beobachtung bedarf. Hier gibt es detailliertere Daten unter www.ib-sh.de. ■

DVB-T: TIPP DES MIETERVEREINS

Die schleswig-holsteinischen Mietervereine registrieren vermehrt, dass viele Vermieter – quasi in letzter Sekunde – Kabelverträge abschließen. Hintergrund scheint auch eine deutlich offensivere Werbung der Kabelanbieter zu sein. Prüfen Sie deshalb genau, ob das Kabelangebot tatsächlich die langfristig höheren Kosten rechtfertigt oder ob Sie nicht mit dem frei empfangbaren Angebot auskommen werden, bevor Sie eine vertragliche Verpflichtung eingehen.

Auch in der Betriebskostenabrechnung lohnt sich zukünftig ein genauerer Blick auf die Kosten des Kabelanschlusses. Nach neuer Rechtslage ist der Vermieter verpflichtet, in der Betriebskostenabrechnung den „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten. Auch dort sollte also ein Vergleich zwischen dem Kabelangebot und den Kosten für das frei empfangbare Fernsehen gezogen werden.

Baufertigstellungen sacken weiter ab



Kiel - Gerade mal 10 447 Wohnungen sind im Jahre 2003 in Schleswig-Holstein neu entstanden – die meisten davon im Kreis Nordfriesland. Dies ist das niedrigste Ergebnis seit dem Jahre 1990 mit damals 8 976 fertig gestellten Wohnun-

gen. Schleswig-Holstein hat immer noch ein deutliches Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Es werden vermehrt Wohnungen abgerissen und bei Modernisierungen zusammengelegt. Das niedrige Fertigstellungsergebnis des vergangenen

Jahres dürfte unter dem Bedarf gelegen haben und beschwört die Gefahr einer Wiederanspannung des Wohnungsmarktes herauf. ■

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16 - 17: Jochen Kiersch, Kiel